匯賢產業信託

（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃）

（股份代號：87001）

由滙賢房託管理有限公司Hui Xian Asset Management Limited管理

二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止期間 全年業績公告

匯賢產業信託

匯賢產業信託是一家房地產投資信託基金，其信託契約由當中包括滙賢房託管理有限公司（作為匯賢產業信託的管理人）與德意志信託（香港）有限公司（「**受託人**」）於二零一一年四月一日訂立（經不時修訂、修改或補充）之信託契約（「**信託契約**」）構成。匯賢產業信託之基金單位於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為滙賢房託管理有限公司（「**管理人**」）。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited（「**World Deluxe**」） 的直接全資附屬公司，而World Deluxe的間接持有人為長江實業集團有限公司（「**長江實業**」）（佔100%）。截至二零二五年十二月三十一日止年度及直至二零二六年一月二十二日，World Deluxe由長江實業間接持有70%及ESR Group Limited的間接全資附屬公司ESR Hui Xian (Holdings) Limited（「**ESR Hui Xian**」）持有30%。於二零二六年一月二十二日，ESR Hui Xian將其持有的所有World Deluxe股份出售予長江實業的間接全資附屬公司後，不再持有World Deluxe的任何股份。上述交易完成後，長江實業間接持有World Deluxe的全部已發行股份。

匯賢產業信託及其特別目的投資工具於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止期間之全年業績如下：

主席報告

二零二五年，環球經濟動盪加劇，地緣政治局勢持續嚴峻，加上貿易爭端迭起，為全球經濟增添不明朗因素。各國與企業面對瞬息萬變的複雜經濟環境，挑戰重重。

二零二五年中國經濟表現

中國國內生產總值於二零二五年按年增長5.0%，儘管於第四季度增長有所放緩，仍成功達致官方增長目標。於中美關稅僵局持續的情況下，經濟增長展現出局部韌性，主要受製造業活動及強勁出口所帶動。於二零二五年，工業生產及出口總值分別上升5.9%及6.1%。

另一方面，消費疲弱及樓市低迷繼續拖累經濟增長。於二零二五年十二月，全國消費品總零售銷售額按年僅微增0.9%，乃自防疫措施放寬以來的最低增幅。於二零二五年，房地產投資按年減少17.2%，新建住宅價格亦按年下跌12.6%。

匯賢產業信託全年業績

匯賢產業信託於二零二五年收益減少人民幣一億二千八百萬元至人民幣二十二億零九百萬元。物業收入淨額減少人民幣一億五千七百萬元至人民幣十一億四千六百萬元。上述跌幅主要由於零售及寫字樓物業組合的租金收入減少所致，反映房地產租賃業務正面臨日益嚴峻的挑戰。酒店物業組合表現較優勝，有助抵銷部分跌幅。

可供分派金額為人民幣二千八百萬元（二零二四年：人民幣二千六百萬元）。分派比率維持在100%。二零二五年的每基金單位分派為人民幣0.0043元（二零二四年：人民幣0.0041元）。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，每基金單位末期分派為人民幣0.0027元（二零二四年：人民幣0.0011元）。每基金單位末期分派將於二零二六年五月二十七日（星期三）派發予在二零二六年四月八日（星期三）名列匯賢產業信託基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

匯賢產業信託營運表現

匯賢產業信託的物業組合分佈於中國四個主要城市，涵蓋寫字樓、零售、服務式公寓及酒店行業，覆蓋總面積超過一百一十萬平方米。

二零二五年，中國各行業表現不一。儘管宏觀經濟挑戰重重，酒店及旅遊業等少數行業仍能在逆境中展現韌性。然而，受內需疲弱影響，其他行業則面對嚴峻考驗，企業紛紛割喉削價，惡性競爭加劇，形成所謂「內捲」現象，導致各行各業利潤空間收窄。

受惠於旅遊業暢旺，匯賢產業信託旗下酒店物業組合之物業收入淨額持續錄得穩健增長。然而，寫字樓及零售物業租賃市場則持續受壓，導致租金收入受挫。

1. 酒店物業組合－物業收入淨額按年增加接近20%

於二零二五年，中國境內旅遊市場復甦動力持續。根據中國文化和旅遊部公佈的數據顯示，國內居民出遊人次按年上升16.2%，突破六十五億人次，而國內旅遊消費亦錄得9.5%的按年升幅。

入境旅遊市場同樣表現蓬勃，主要受惠於中國政府持續擴大免簽證入境政策。目前已有超過七十五個國家的公民可免簽證入境中國。中國國家移民管理局的數據顯示，二零二五年外國人免簽入境中國的人次接近三千萬，按年大幅增加近50%。

匯賢產業信託的酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。受惠於旅遊業復甦，酒店物業組合去年之物業收入淨額已重返二零一九年疫情前水平，按年增長19.6%至人民幣一億零四百萬元。

北京東方君悅大酒店－入住率攀升至74%
於二零二五年，北京境內外旅遊市場持續蓬勃發展。根據北京市文化和旅遊局統計，年內入境首都北京的旅客達五百五十萬人次，按年上升39%。

北京東方君悅大酒店的平均入住率由二零二四年的66.7%攀升至二零二五年的74.3%，平均每晚房價則維持於人民幣一千四百九十六元。

瀋陽威斯汀酒店－受惠冬季旅遊暢旺
在政府政策支持下，冬季旅遊及運動已成為中國旅遊推廣的重點項目。瀋陽位處中國東北地區，已發展成為區內最受歡迎的冰雪旅遊目的地之一。

瀋陽威斯汀酒店的平均入住率由二零二四年的53.6%提升至二零二五年的56.4%，平均每晚房價為人民幣五百四十一元（二零二四年：人民幣五百五十三元）。

成都天府麗都喜來登飯店－激烈競爭中仍表現穩健
成都作為國內熱門旅遊城市，酒店市場競爭激烈。在競爭熾熱的環境下，酒店房價面臨壓力。

成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為76.0%（二零二四年：77.9%），平均每晚房價為人民幣五百七十七元（二零二四年：人民幣六百一十三元）。

重慶大都會凱悅酒店－入住率維持75%以上
重慶旅遊業持續蓬勃發展，惟旅客消費意欲仍趨審慎。重慶大都會凱悅酒店的平均入住率為75.4%（二零二四年：75.7%），平均每晚房價輕微下跌至人民幣六百二十三元（二零二四年：人民幣六百四十一元）。

2. 零售物業組合 － 消費疲弱，租賃需求持續受壓
於二零二五年，中國零售市場復甦與挑戰並存。全國消費品總零售銷售額按年增長3.7%，惟十二月增長速度放緩至僅0.9%。此外，北京零售銷售額按年下跌2.9%。

網上購物於過去數年持續主導內地零售市場格局，對傳統實體店舖構成重大衝擊。消費者日益傾向選擇方便且價格具競爭力的網購平台，進一步削弱零售物業的租賃需求。

與此同時，中國政府推出的消費品以舊換新計劃有效帶動商品銷售，二零二五年相關銷售總額達人民幣二萬六千億元。然而，消費反彈分佈不均，需求主要集中在汽車、家用電器及電子產品等特定產品類別，惟此增長能否持續，仍存在不確定性。

受經濟疲弱及樓市持續調整影響，消費者對價格越趨敏感，消費行為更見審慎，消費「降級」趨勢持續浮現。此外，政府倡導節約、反對浪費的政策，亦為高端餐飲服務帶來額外挑戰。

「內捲」現象對中國零售市場影響深遠。這種不可持續的競爭模式削弱零售商回報，並蠶食其盈利能力。

面對充滿挑戰的營商環境，零售商對未來發展取態審慎，對新店面空間及擴張現有店鋪的需求萎縮。

匯賢產業信託零售物業組合包括兩個購物中心：北京東方廣場東方新天地，及重慶大都會東方廣場商場。於二零二五年，物業收入淨額為人民幣二億七千四百萬元（二零二四年：人民幣三億八千四百萬元）。

北京東方廣場東方新天地的平均佔用率為91.1%（二零二四年：92.4%）。受零售市道疲弱影響，為維持佔用率水平，新租賃及續租條款大多是在租金下調的基礎上達成。平均現收月租為每平方米人民幣五百五十九元（二零二四年：人民幣六百三十一元）。重慶大都會東方廣場商場於二零二五年繼續進行全面資產增值計劃，有關預租工作進展良好，於二零二五年的平均佔用率為55.8%，二零二四年則為35.3%。

3. 寫字樓物業組合－不明朗因素持續，租賃市場氣氛淡靜

中國寫字樓市場持續面臨多重挑戰。於過去數年，經濟下行壓力持續，中國寫字樓租賃需求轉弱，加上新供應大幅增加，需求復甦未能追上，導致空置率居高不下。為吸引及挽留租戶，業主繼續推出具競爭力的租賃優惠。

於二零二五年，寫字樓租賃市場未見明顯改善。匯賢產業信託寫字樓物業組合包括：北京東方廣場東方經貿城，及重慶大都會東方廣場商務大樓。於二零二五年，物業收入淨額為人民幣六億八千五百萬元（二零二四年：人民幣七億四千四百萬元）。

於二零二五年第四季度，北京甲級寫字樓空置率處於19.2%[1]的較高水平。北京東方廣場東方經貿城的平均現收月租為每平方米人民幣二百四十七元（二零二四年：人民幣二百六十元），平均佔用率為81.8%（二零二四年：84.5%）。該物業以續租為首要策略重點，積極與優質租戶進行提前續租及租務磋商。此策略成功促成與多個主要租戶提前續約，二零二五年的續租率達80%。

於重慶，由於寫字樓需求放緩，加上新供應充裕，進一步推高整體空置率至31.7%[2]。重慶大都會東方廣場商務大樓的平均佔用率為72.5%（二零二四年：76.8%），平均現收月租為每平方米人民幣八十元（二零二四年：人民幣八十七元）。

資料來源：
1. 高力國際，《2025年第四季度北京甲級寫字樓市場》（二零二六年一月）
2. 戴德梁行，《2025年重慶商業及物流地產市場回顧與展望》（二零二六年一月）

4. 服務式公寓物業組合－佔用率持續穩定

國內市場繼續成為北京高端服務式公寓租賃需求的主要動力。外籍專業人士的長期住宿需求，至今仍未恢復至疫情前水平。

匯賢產業信託旗下服務式公寓物業組合的平均佔用率維持平穩於88.0%（二零二四年：88.6%）。由於租金受壓及市道欠佳，物業收入淨額下跌至人民幣八千三百萬元（二零二四年：人民幣八千八百萬元）。

財務狀況

匯賢產業信託繼續採取審慎財務策略。於過往數年，匯賢產業信託致力降低債務水平，總債務金額由二零二零年初的人民幣一百零八億七千一百萬元，減至二零二五年十二月三十一日的人民幣五十億三千八百萬元，不僅大幅節省利息開支，亦有助匯賢產業信託更有效應對過去數年的高息環境。匯賢產業信託將繼續致力降低貸款金額。

匯賢產業信託的總債務已由一年前的人民幣五十七億七千七百萬元減少至二零二五年十二月三十一日的人民幣五十億三千八百萬元。利息開支減少至人民幣二億四千萬元（二零二四年：人民幣三億四千萬元）。債務對資產總值比率於二零二五年十二月三十一日下降至15.4%（於二零二四年十二月三十一日為16.8%）。於二零二五年十二月三十一日，銀行結餘及持有之現金為人民幣二十七億元（於二零二四年十二月三十一日為人民幣二十九億七千七百萬元）。

匯賢產業信託的收益以人民幣結算，所有債務於二零二四年以前均以港元計價。因此，於償還貸款時，分派容易受人民幣匯率波動影響。為減低貨幣風險，匯賢產業信託自二零二四年開始逐步轉用人民幣貸款。於二零二五年十二月三十一日，未償還銀行貸款中，以人民幣計價的佔比由去年同期的約三分之一增加至超過一半。匯賢產業信託將繼續推行此策略。

前瞻－挑戰或許持續 甚至加劇

展望未來，二零二五年所面對的種種挑戰，預期不但會持續，更可能大幅加劇。地緣政治緊張局勢升溫，已導致能源價格飆升。倘若衝突持續或惡化，勢將威脅全球經濟穩定。貿易及關稅政策不斷演變，加上氣候變化的潛在危機，將會增添更多不明朗因素，打擊營商信心及阻礙全球經濟發展前景。

世界銀行預測，二零二六年環球經濟增長將放緩至2.6%，並警告全球經濟正步入自一九六零年代以來最疲弱的十年增長期。隨著動盪持續，局勢進一步不穩的可能性與日俱增，環球經濟復甦的長遠前景引起市場高度關注。

中國酒店及旅遊業因休閒旅遊暢旺而復甦，惟商務差旅的復甦步伐則相對緩慢。隨著旅遊業逐步回暖，有望帶動旗下酒店入住率，惟旅客對價格越趨敏感，或將對房價構成下調壓力。

零售租賃市場前景更見嚴峻。網上購物日趨普及，將持續影響傳統零售業務，加上消費意欲低迷，短期內改善的空間有限。此等因素將對零售空間的需求構成壓力。

預期寫字樓租賃市場的經營環境將同樣充斥著挑戰，環球經濟不明朗因素持續，削弱租賃需求，令租金及佔用率雙雙受壓。

匯賢產業信託將繼續採取審慎財務策略，明確聚焦兩大範疇：降低總債務及減低外匯風險。隨著總貸款額於過去數年持續下降，利息開支亦得以相應減少。此外，超過半數貸款現已改以人民幣計值，外匯風險因而進一步降低。未來息率下調的幅度與步伐仍存變數，利率及人民幣匯率亦難免受外圍因素影響而波動。

在此宏觀經濟環境下，縱然中國經濟預期將面對連串重大挑戰，我們對中國經濟的基礎實力依然充滿信心。

本人謹代表管理人，藉此機會向各持份者，尤其是基金單位持有人及受託人於此充滿挑戰的時期一直以來的支持與信任表示感謝。此外，集團同仁盡忠職守、努力不懈和全然投入，亦謹此向他們致以由衷謝意。

滙賢房託管理有限公司
（作為匯賢產業信託的管理人）
主席
甘慶林
香港，二零二六年三月十七日

管理層討論及分析

資產組合概覽

截至2025年12月31日，匯賢產業信託的資產組合包括：

(1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司（「**滙賢投資**」）。滙賢投資為北京東方廣場有限公司（「**北京東方廣場公司**」）的境外股東。滙賢投資持有北京東方廣場公司約99.99999983%之股權及享有其100%之分派權益。北京東方廣場公司為於中華人民共和國（「**中國**」）成立的有限責任公司，持有北京東方廣場的土地使用權及房屋擁有權；

(2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited 的投資， 而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司持有重慶大都會東方廣場有限公司的全部股權。重慶大都會東方廣場有限公司為於中國成立的有限責任公司，持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋擁有權；

(3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited的投資，而Shenyang Investment (BVI) Limited則持有瀋陽投資（香港）有限公司（「**瀋陽投資香港**」）。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司（「**瀋陽麗都**」）的境外股東。瀋陽投資香港持有瀋陽麗都的70%之股權及享有其70%之分派權益。瀋陽麗都為於中國成立的有限責任公司，持有瀋陽威斯汀酒店的土地使用權及房屋擁有權；

(4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達（香港）有限公司。亨事達（香港）有限公司持有重慶東廣大都會酒店有限公司的全部權益。重慶東廣大都會酒店有限公司為於中國成立的有限責任公司，持有重慶大都會凱悅酒店的土地使用權及房屋擁有權；以及

(5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited。Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司（「**成都長天**」）的境外股東。Chengdu Investment Limited持有成都長天的69%之股權及享有其69%之分派權益。成都長天為於中國成立的有限責任公司，持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋擁有權。

業務回顧

酒店物業組合

中國國內旅遊於2025年持續增長。根據中國文化和旅遊部的資料，國內居民出遊人次按年增長16.2%，達65億人次，國內旅遊消費亦按年增長9.5%至人民幣6.30萬億元。

中國擴大免簽證入境計劃規模，中國入境旅遊隨之顯著增長。目前，逾75個國家之公民可免簽入境中國。中國國家移民管理局的報告指出，2025年外籍人士跨境旅遊人次按年增加26%，達8,200萬，其中73%為免簽證入境，較2024年增長近50%。

國內及國際旅遊持續復甦，帶動酒店入住率。然而，企業商務旅遊的復甦步伐相對緩慢。由於休閒旅客的成本意識日益高企，而商務旅遊復甦速度不及預期，加上酒店市場競爭激烈，酒店房價遂承受下調壓力。

匯賢產業信託酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。該組合收益增加至人民幣5.25億元（2024年：人民幣5.05億元），物業收入淨額回復至2019年疫情前水平，達人民幣1.04億元（2024年：人民幣8,700萬元）。

(i) 北京東方君悅大酒店

根據北京市文化和旅遊局的資料，2025年北京接待入境遊客人次達550萬，按年增長39%。由於國內及國際旅遊市場回暖，北京酒店客房之需求持續攀升。

北京東方君悅大酒店的平均入住率增至74.3%（2024年：66.7%），平均每晚房價穩定維持在人民幣1,496元（2024年：人民幣1,496元）。

(ii) 瀋陽威斯汀酒店（70%權益）

冬季旅遊及運動在中國日趨盛行，瀋陽為中國東北地區最受歡迎的冰雪旅遊城市之一。於2025年，瀋陽威斯汀酒店平均入住率增至56.4%（2024年：53.6%），平均每晚房價為人民幣541元（2024年：人民幣553元）。

(iii) 成都天府麗都喜來登飯店（69%權益）

成都為國內熱門旅遊城市，其酒店市場一向競爭激烈，房價亦因激烈競爭而承受下調壓力。成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為76.0%（2024年：77.9%），平均每晚房價為人民幣577元（2024年：人民幣613元）。

(iv) 重慶大都會凱悅酒店

重慶繼續是2025年的國內旅遊熱點。重慶大都會凱悅酒店的平均入住率為75.4%（2024年：75.7%），平均每晚房價為人民幣623元（2024年：人民幣641元）。

零售物業組合

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個大型購物中心：北京東方廣場東方新天地及重慶大都會東方廣場商場，兩者合共提供約221,000平方米的零售面積。於2025年，該組合收益為人民幣5.74億元（2024年：人民幣6.40億元），物業收入淨額為人民幣2.74億元（2024年：人民幣3.84億元）。

全國消費品零售銷售額錄得平均增長3.7%，北京數值卻按年下跌2.9%。北京東方廣場東方新天地之收益為人民幣5.56億元（2024年：人民幣6.24億元），物業收入淨額為人民幣3.66億元（2024年：人民幣4.25億元），平均現收月租為每平方米人民幣559元（2024年：人民幣631元），平均佔用率為91.1%（2024年：92.4%）。 重慶大都會東方廣場商場於2025年繼續進行全面資產增值計劃及預租工作，平均佔用率為55.8%（2024年：35.3%）。

寫字樓物業組合

中國寫字樓租賃市場正面臨巨大挑戰，供過於求的失衡局面使多個城市的空置率居高不下。當前不確定的商業環境促使許多企業採取保守策略，不願意作出租賃決定或擴大辦公空間。這一趨勢促使業主提供更靈活的租賃條款和優惠，以吸引及挽留租戶。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括北京東方廣場東方經貿城及重慶大都會東方廣場商務大樓。於2025年，北京及重慶的寫字樓租賃市場並未出現明顯改善。組合收益為人民幣9.51億元（2024年：人民幣10.29億元），物業收入淨額為人民幣6.85億元（2024年：人民幣7.44億元）。

於2025年第四季，北京甲級寫字樓空置率處於19.2%[1]的較高水平，業主不得不降低租金並提供更多優惠以爭取租戶。

北京東方廣場東方經貿城由八座樓宇組成，提供逾300,000平方米的甲級寫字樓面積。其多元租戶來自不同行業，涵蓋金融與銀行、保險、會計、科技、法律、醫藥、媒體與廣告，以及消費品，也有租戶屬政府相關機構。

東方經貿城的首要任務乃續租，遂著力於與優質租戶提前續租及磋商。此策略成功促成與數名主要租戶提前續約，2025 年的續租率達80%。該物業收益為人民幣9.13億元（2024年：人民幣9.87億元），物業收入淨額為人民幣6.66億元（2024年：人民幣7.22億元）。平均現收月租為每平方米人民幣247元（2024年：人民幣260元），平均佔用率為81.8%（2024年：84.5%），而平均成交月租是每平方米人民幣223元（2024年：人民幣231元）。

重慶甲級寫字樓市場同時承受需求放緩與供應過剩之雙重壓力，令整體空置率上升至31.7%[2]。重慶大都會東方廣場商務大樓位處解放碑中央商務區的核心位置，有多家領事館、政府相關機構，以及來自不同行業如保險與金融服務、零售與消費品、物流、專業顧問及健康護理等企業進駐。該物業之平均佔用率為72.5%（2024年：76.8%），平均現收月租為每平方米人民幣80元（2024年：人民幣87元）。

資料來源：
1. 高力國際，《2025年第四季度北京甲級寫字樓市場》（2026年1月）
2. 戴德梁行，《2025年重慶商業及物流地產市場回顧與展望》（2026年1月）

服務式公寓物業組合

國內市場持續擔當推動北京高端服務式公寓租賃需求之主要來源，而外籍專業人士對長期住房的需求則尚未恢復至疫情前水平。

於2025年，匯賢產業信託的服務式公寓物業組合收益為人民幣1.59億元（2024年：人民幣1.63億元），物業收入淨額為人民幣8,300萬元（2024年：人民幣8,800萬元）。北京東方廣場東方豪庭公寓的平均入住率達88.0%（2024年：88.6%）。

財務回顧

物業收入淨額

截至2025年12月31日止年度的物業收入淨額為人民幣11.46億元。

分派

修訂信託契約

自2025年起，匯賢產業信託於中國成立的各附屬公司均須實施2025年6月9日刊發之《關於公司法、外商投資法施行後有關財務處理問題的通知》（財資[2025]101號）所載之規定。因此，該等附屬公司各自每年須撥出其稅後利潤的10%納入其法定儲備金，方可向股東（包括匯賢產業信託或其附屬公司）分派利潤，直至其法定儲備金達到其註冊資本的50%為止。信託契約已於2025年12月18日修訂，以將適用法律要求的儲備撥備納入信託契約中「調整」的定義內，以便在計算年度可供分派收入及中期可供分派收入時剔除相關金額。

分派金額

匯賢產業信託將就2025年7月1日至2025年12月31日期間向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣1,800萬元（「**2025年末期分派**」）。2025年末期分派金額相當於匯賢產業信託於2025年1月1日至2025年12月31日期間的可供分派收入總額之100%，減匯賢產業信託於2025年9月26日就2025年1月1日至2025年6月30日期間向基金單位持有人分派合共人民幣1,000萬元，並將以人民幣派付。匯賢產業信託將就截至2025年12月31日止年度向基金單位持有人分派合共人民幣2,800萬元。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素，該資本性質項目的金額為人民幣2,800萬元（2024年：人民幣2,600萬元）。

每基金單位分派

按於2025年12月31日已發行基金單位數目計算，2025年7月1日至2025年12月31日期間的每基金單位末期分派為人民幣0.0027元。加上每基金單位中期分派人民幣0.0016元，匯賢產業信託於截至2025年12月31日止年度的每基金單位分派合共為人民幣0.0043元。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記
2025年末期分派的記錄日期將為2026年4月8日（星期三）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人的過戶登記將於2026年4月1日（星期三）至2026年4月8日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。末期分派預期將於2026年5月27日（星期三）派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

為符合享有2025年末期分派的資格，所有已填妥的過戶表格（連同有關基金單位證書）必須於2026年3月31日（星期二）下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

根據信託契約，倘有權享有任何分派的匯賢產業信託基金單位持有人於宣佈有關分派日期起計六年內並無申索任何分派，則有關分派將被沒收及轉撥至匯賢產業信託資產。

債務狀況
於2025年1月，滙賢投資提用上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行提供的三年期無抵押貸款人民幣5.68億元。融資目的是為本集團的一般營運資金進行融資。

於2025年1月，滙賢投資悉數償還於2021年12月提用的定期貸款6.00億港元。

於2025年6月，滙賢投資提用華夏銀行股份有限公司香港分行提供的三年期無抵押貸款人民幣3.50億元。融資目的是為一般營運資金進行融資。

於2025年6月，滙賢投資自華僑銀行有限公司提用三年期無抵押貸款人民幣4億元。融資目的是為本集團的一般營運資金進行融資。

於2025年6月，滙賢投資悉數償還於2022年6月提用的定期貸款8.00億港元。

於2025年8月，滙賢投資提用星展銀行（香港）有限公司提供的三年期無抵押貸款人民幣3.00億元。融資目的是為本集團的一般營運資金進行融資。於2025年12月31日，本集團並無動用信貸融資。

於2025年12月，匯賢投資悉數償還定期貸款人民幣7.00億元，其中人民幣3.00億元及人民幣4.00億元分別於2024年6月及2024年11月提用。

匯賢產業信託的所有融資為無抵押且非後償，與滙賢投資所有其他無抵押及非後償之債務的地位相等。

於2025年12月31日，匯賢產業信託的總債務為人民幣50.38億元（2024年12月31日：人民幣57.77億元）。52%及48%的債務分別以人民幣及港元計值。按匯賢產業信託於2025年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣207.03億元（2024年12月31日：人民幣214.20億元）計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率下降至24.3%（2024年12月31日：27.0%）。同時，於2025年12月31日的債務對資產總值比率為15.4%（2024年12月31日：16.8%）。

銀行結餘及資產狀況

於2025年12月31日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣27.00億元（2024年12月31日：人民幣29.77億元）。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。於年結日期，匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

匯賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號建築面積為787,059平方米的建築群之權益，其中包括132,515平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、三座服務式公寓及一家五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資（為北京東方廣場公司的境外股東）持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據Kroll (HK) Limited（「**Kroll**」）進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2025年12月31日的估值為人民幣227.64億元（2024年12月31日：人民幣237.29億元），較截至2024年12月31日的估值下跌4.1%。酒店及服務式公寓於2025年12月31日的估值為人民幣44.06億元（2024年12月31日：人民幣45.10億元）。北京東方廣場的總估值為人民幣271.70億元（2024年12月31日：人民幣282.39億元），而於2025年12月31日的物業總值為人民幣265.09億元，而於2024年12月31日則為人民幣276.53億元。

匯賢產業信託間接擁有重慶大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為164,360平方米的綜合商業物業發展項目，位於重慶渝中區解放碑的中央商務區，當中包括購物中心及一座甲級寫字樓。

於2025年12月31日，Kroll對購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣20.82億元（2024年12月31日：人民幣23.28億元）。該等物業於2025年12月31日的物業總值為人民幣20.82億元（2024年12月31日：人民幣23.28億元）。

匯賢產業信託間接擁有亨事達（香港）有限公司全部權益，因而間接擁有重慶大都會凱悅酒店，一幢52,238平方米的38層高酒店大廈的全部權益。該酒店毗鄰重慶大都會東方廣場。

於2025年12月31日，Kroll將重慶大都會凱悅酒店的酒店物業估值為人民幣3.46億元（2024年12月31日：人民幣3.67億元）。該酒店於2025年12月31日的物業總值為人民幣1.83億元（2024年12月31日：人民幣2.31億元）。

匯賢產業信託透過Chengdu Investment Limited間接擁有成都天府麗都喜來登飯店69%權益。成都天府麗都喜來登飯店為一幢56,350平方米的37層高酒店大廈，位於成都市中心，座落於地標天府廣場的北部。

於2025年12月31日，Kroll將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣5.63億元（2024年12月31日：人民幣6.00億元）。該酒店於2025年12月31日的物業總值為人民幣4.91億元（2024年12月31日：人民幣5.19億元）。

匯賢產業信託間接持有瀋陽威斯汀酒店擁有人瀋陽麗都的70%分派權。瀋陽威斯汀酒店位處瀋陽南部新建中央商務區的核心地帶，樓高30層，建築面積為78,451平方米。

於2025年12月31日，Kroll將瀋陽麗都的酒店物業估值為人民幣6.28億元（2024年12月31日：人民幣6.65億元）。該酒店於2025年12月31日的物業總值為人民幣4.54億元（2024年12月31日：人民幣4.87億元）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2025年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣207.03億元（2024年12月31日：人民幣214.20億元），或每基金單位為人民幣3.1737元，較2025年12月31日基金單位收市價人民幣0.51元溢價522.3%（2024年12月31日：每基金單位人民幣3.3141元，較2024年12月31日基金單位收市價人民幣0.495元溢價569.5%）。

資產抵押
匯賢產業信託並無將其物業抵押予任何金融機構或銀行。受託人（作為匯賢產業信託受託人）及匯賢產業信託的若干特別目的投資工具就本集團信貸融資提供擔保。

承擔
於2025年12月31日，除對北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店及重慶大都會東方廣場資產提升計劃的資本承擔外，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員
於2025年12月31日，匯賢產業信託透過附屬公司及其分公司在香港和中國僱用合共891名僱員，其中851名僱員履行酒店營運職能及服務，而40名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜，並提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於2025年12月31日並無直接聘用任何員工。

企業管治

為達致成立及維持高水平企業管治的目標，匯賢產業信託已實行若干制約及平衡權力的政策及程式。特別是，管理人已採納一套合規手冊（以及不時修訂），其中載有管理人為遵守信託契約、《房地產投資信託基金守則》及其他適用法律、法規及規例而應用的主要過程、制度和措施。合規手冊亦載有規管（其中包括）管理人董事會所進行活動的企業管治政策。

於截至2025年12月31日止年度，管理人及匯賢產業信託在重要事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「**《證券及期貨條例》**」）及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用條文。

認可架構
匯賢產業信託為香港證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條發牌進行受規管之資產管理活動。於本公告刊發日期，蔣領峰先生（管理人之執行董事及行政總裁）、李智健先生（管理人之執行董事及營運總監）、黎慧妍女士（管理人之執行董事及財務總監）、程嵩先生（管理人之副項目發展總監）及鄧曉彤女士（管理人之企業發展總監）為根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》第5.4條之規定的管理人之負責人員。

受託人德意志信託（香港）有限公司已根據《受託人條例》（香港法例第29章）第77條註冊為一所信託公司，並符合資格作為按照《證券及期貨條例》及根據《房地產投資信託基金守則》認可之集體投資計劃的受託人。

年度業績之審閱
有關截至2025年12月31日止年度之匯賢產業信託年度業績已由管理人的審核委員會及披露委員會按照彼等各自的職權範圍審閱。

已發行之新基金單位
於截至2025年12月31日止年度，已向管理人發行合共59,825,279個新基金單位，作為支付部份管理人費用。

於2025年12月31日，已發行的基金單位總數為6,523,199,235個基金單位。

企業社會責任
管理人深明企業社會責任的重要性及會繼續適度地投放資源於匯賢產業信託旗下物業的日常運作，以符合企業於改善環境、貢獻社會和公司管治的標準及要求。有關匯賢產業信託在這些方面的詳細資料將載於匯賢產業信託截至2025年12月31日止年度年報內。

基金單位之回購、出售或贖回
於截至2025年12月31日止年度，管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具回購、出售或贖回匯賢產業信託基金單位。

公眾持有之基金單位量
據管理人所知悉，於2025年12月31日，有逾25%已發行及發行在外的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

刊發2025年年報
匯賢產業信託截至2025年12月31日止年度年報將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)登載，亦將於2026年4月30日或之前發送予已選擇收取印刷本的基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會
匯賢產業信託將於2026年5月22日（星期五）或前後舉行2026年週年大會，有關通告將適時刊發及發送予基金單位持有人。

承董事會命
滙賢房託管理有限公司
（作為匯賢產業信託的管理人）
管理人行政總裁及執行董事
蔣領峰

香港，2026年3月17日

於本公告日期，管理人的董事為甘慶林先生（主席兼非執行董事）；蔣領峰先生、李智健先生及黎慧妍女士（執行董事）；葉德銓先生及林惠璋先生（非執行董事）；及李焯芬教授、蔡冠深博士、殷可先生及胡定旭先生（獨立非執行董事）。

財務資料

綜合全面收益表
截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	附註	**2025 年** **人民幣百萬元**	2024 年 人民幣百萬元
收益	5	**2,209**	2,337
其他收入	6	**56**	67
投資物業公允價值減少	13	**(1,291)**	(1,098)
存貨消耗		**(35)**	(34)
員工成本		**(161)**	(155)
折舊		**(318)**	(315)
其他營運開支	7	**(842)**	(830)
融資成本（包括匯兌差額）	8	**(182)**	(505)
管理人費用	9	**(104)**	(109)
房地產投資信託基金開支	10	**(12)**	(12)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損		**(680)**	(654)
所得稅開支	11	**(61)**	(103)
與基金單位持有人交易前之年內虧損		**(741)**	(757)
向基金單位持有人的分派		**(17)**	(19)
與基金單位持有人交易後之年內虧損		**(758)**	(776)
其他全面收入：			
不會重新分類至損益之項目			
轉撥至投資物業時之使用權資產			
重估收益（除稅後）		**-**	23
與基金單位持有人交易後之年內全面開支總額		**(758)**	(753)
以下人士應佔與基金單位持有人交易前之年內虧損：			
非控股權益		**(12)**	(20)
基金單位持有人		**(729)**	(737)
		(741)	(757)
以下人士應佔與基金單位持有人交易後之年內全面開支總額：			
非控股權益		**(12)**	(20)
基金單位持有人		**(746)**	(733)
		(758)	(753)
每基金單位基本虧損*（人民幣元）*	12	**(0.1121)**	(0.1147)

財務資料

分派表
截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	2025 年 人民幣百萬元	2024 年 人民幣百萬元
與基金單位持有人交易前之年內虧損	**(741)**	(757)
減：非控股權益應佔年內虧損	**12**	20
與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔年內虧損	**(729)**	(737)
調整（*附註(i)*）：		
管理人費用	**-**	56
遞延稅項	**(6)**	(6)
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌（收益）虧損淨額	**(62)**	81
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額	**(152)**	(283)
現金與會計融資成本之間的差異	**1**	3
撥付至中華人民共和國（「中國」）法定儲備	**(71)**	-
其他非現金收益	**-**	(2)
	(290)	(151)
經調整虧損總額	**(1,019)**	(888)
額外可供動用金額（*附註(ii)*）：	**1,047**	914
可供分派金額	**28**	26
分派比率（*附註(iii)*）	**100%**	100%
額外已分派金額（*附註(ii)*）	**28**	26
向基金單位持有人的分派（*附註(iv)*）		
- 已付中期分派	**10**	19
- 報告期末後擬派之末期分派	**18**	7
	28	26
每基金單位分派（*人民幣元*）（*附註(iv)*）		
每基金單位中期分派	**0.0016**	0.0030
每基金單位末期分派	**0.0027**	0.0011
	0.0043	0.0041

財務資料

附註:

(i) *就本年度所作調整包括：*

(a) *截至2025年12月31日止年度，所有管理人費用均以現金已付或應付。*

截至2024年12月31日止年度，管理人費用總額人民幣109百萬元，其中已付及應付管理人費用人民幣56百萬元以基金單位形式支付（113,909,473個已發行基金單位）。差額人民幣53百萬元已經或應以現金支付。

(b) *截至2025年12月31日止年度，與加速稅項折舊有關的遞延稅項抵免人民幣6百萬元（2024年：人民幣6百萬元）。*

(c) *截至2025年12月31日止年度的銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌收益淨額為人民幣62百萬元（2024年：銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額人民幣81百萬元）。*

(d) *截至2025年12月31日止年度，過往從分派表中調整撥出的銀行貸款及借貸手續費用之累計未變現匯兌虧損淨額人民幣152百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回（2024年：人民幣283百萬元）。*

(e) *截至2025年12月31日止年度，就會計融資成本減去現金融資成本作出人民幣1百萬元（2024年：人民幣3百萬元）的調整。*

(f) *截至2025年12月31日止年度，調整人民幣71百萬元指自年內純利轉撥至適用法律規定的中國法定儲備的金額。*

(g) *截至2024年12月31日止年度的其他非現金收益人民幣2百萬元。*

根據信託契約（定義見附註1），年度可供分派收入之定義為管理人（定義見附註1）所計算相當於有關財政年度基金單位持有人應佔綜合溢利，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約）之影響，並已計入有關財政年度之綜合全面收益表。

附註：（續）

(ii) *根據信託契約第11.4.2條，管理人在2025年12月31日後釐定人民幣1,047百萬元金額可供增補於截至2025年12月31日止年度的可供分派金額（2024年：人民幣914百萬元），及於截至2025年12月31日止年度的額外已分派金額為人民幣28百萬元（2024年：人民幣26百萬元）。*

(iii) *根據信託契約，匯賢產業信託（定義見附註1）須將其每個財政年度不少於90%之年度可供分派收入分派予基金單位持有人。截至2025年12月31日止年度，儘管匯賢產業信託擁有經調整虧損人民幣1,019百萬元（2024年：人民幣888百萬元），但管理人釐定人民幣28百萬元金額可供上述(ii)所述年度分派（2024年：人民幣26百萬元）。*

截至2025年12月31日止年度，按該年度之有關可供分派金額計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為100%（2024年：100%）。

(iv) *截至2025年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.0016元（已於2025年9月26日派發）乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣10,158,312元之100%，除以於2025年6月30日的6,523,199,235個已發行基金單位計算。截至2025年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.0027元（將於2026年5月27日或前後派付）乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣28,213,811元之100%，減截至2025年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2025年12月31日的6,523,199,235個已發行基金單位計算。*

截至2024年6月30日止六個月每基金單位中期分派人民幣0.0030元（已於2024年9月27日派發）乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣19,145,209元之100%，除以於2024年6月30日的6,409,289,762個已發行基金單位計算。截至2024年12月31日止六個月每基金單位末期分派人民幣0.0011元（已於2025年5月27日派付）乃按匯賢產業信託年內可供分派金額人民幣26,054,703元之100%，減截至2024年6月30日止六個月基金單位持有人所獲分派，除以於2024年12月31日的6,463,373,956個已發行基金單位計算。

財務資料

綜合財務狀況表
於 2025 年 12 月 31 日

	附註	**2025 年** 人民幣百萬元	2024 年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	**24,846**	26,057
物業、機器及設備	14	**1,805**	1,944
使用權資產	15	**3,180**	3,347
商譽		**2**	2
按金及預付款項	16	**15**	-
非流動資產總值		**29,848**	31,350
流動資產			
存貨		**15**	19
貿易及其他應收款項	16	**120**	128
銀行結餘及現金		**2,700**	2,977
流動資產總值		**2,835**	3,124
資產總值		**32,683**	34,474
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	**460**	500
租戶按金		**191**	237
應付稅項		**24**	26
應付管理人費用		**50**	53
銀行貸款	18	**2,076**	1,296
流動負債總額		**2,801**	2,112
資產總值減流動負債		**29,882**	32,362
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	18	**2,962**	4,481
租戶按金		**327**	330
遞延稅項負債		**5,796**	6,025
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		**9,085**	10,836
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		**11,886**	12,948
非控股權益		**94**	106
基金單位持有人應佔資產淨值		**20,703**	21,420
已發行基金單位*（千個）*		**6,523,199**	6,463,374
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值*（人民幣元）*	19	**3.1737**	3.3141

綜合財務報表附註
截至 2025 年 12 月 31 日止年度

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢產業信託於2011年4月1日成立，其基金單位自2011年4月29日起在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約（經六份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日、2017年5月19日、2021年5月14日及2025年12月18日訂立的補充契約修訂）（「信託契約」）以及香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其附屬公司（「本集團」）的主營業務為持有及投資優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派，達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

2. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料可影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為屬重大資料。此外，綜合財務報表包含證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》附錄 C、信託契約相關條文以及香港聯交所證券上市規則的適用披露規定。

3.　重要會計政策

除應用經修訂香港財務報告準則會計準則所引致會計政策之變動外，於截至 2025 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈，並於2025年1月1日的本集團年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可交換性

本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對於本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及此等綜合財務報表中所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第 21 號（修訂本）	換算為高度通貨膨脹貨幣 [3]
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂 [2]
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合約 [2]
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯繫人或合營方之間出售或注入資產 [1]
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進 － 第 11 卷 [2]
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露 [3]

[1] 於待定日期或其後開始之年度期間生效
[2] 於 2026 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效
[3] 於 2027 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效

4. 分部報告

匯賢產業信託根據主要營運決策人（即管理人）為分配分部資源及評估分部表現定期審閱的內部報告釐定其經營分部。

已識別的經營及可呈報分部如下：

寫字樓：	出租位於中國北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的寫字樓。
商場：	出租位於中國北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場及停車位。
公寓：	經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓。
酒店：	經營位於中國北京的東方廣場的北京東方君悅大酒店、位於中國瀋陽的瀋陽威斯汀酒店、位於中國重慶的重慶大都會凱悅酒店及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

(a) 分部收益及業績

截至2025年12月31日止年度

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益	**951**	**574**	**159**	**525**	**2,209**
分部溢利	**685**	**274**	**83**	**104**	**1,146**
投資物業公允價值減少					**(1,291)**
融資成本（包括匯兌差額）					**(182)**
未分配折舊					**(296)**
未分配收入					**50**
未分配支出					**(107)**
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損					**(680)**

截至2024年12月31日止年度

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益	1,029	640	163	505	2,337
分部溢利	744	384	88	87	1,303
投資物業公允價值減少					(1,098)
融資成本（包括匯兌差額）					(505)
未分配折舊					(292)
未分配收入					66
未分配支出					(128)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損					(654)

4. 分部報告（續）

(a) 分部收益及業績（續）

經營分部之會計政策與附註 3 所述會計政策一致。分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值變動、融資成本（包括匯兌差額）、若干折舊費用、若干其他收入、若干管理人費用、房地產投資信託基金開支和與每個分部業務活動無直接關係之若干其他營運開支。此為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
寫字樓	**13,556**	14,239
商場	**11,357**	11,896
公寓	**1,622**	1,700
酒店	**3,507**	3,747
分部資產總值	**30,042**	31,582
未分配銀行結餘及現金	**2,581**	2,846
其他資產	**60**	46
綜合資產總值	**32,683**	34,474

除企業資產外的所有資產就監察分部表現及資源分配而分配予不同的經營分部，而企業資產（包括若干使用權資產、若干銀行結餘及現金、若干設備、若干存貨、若干其他應收款項及商譽）不予分配。

就計量分部資產及業績而言，物業、機器及設備、使用權資產及投資物業乃分配至各分部，惟其相應的折舊及投資物業公允價值變動並非按相同基準分配至分部業績。

綜合財務報表並無披露分部負債，原因為有關資料並無就資源分配及表現評估而定期向管理人提供。

(c) 地域資料

本集團所有收益來自位於中國的業務及客戶，而本集團的非流動資產全位於中國。

本集團並無任何主要客戶，因為於該兩個年度均並無單一客戶為本集團貢獻逾 10% 的收益。

4. 分部報告（續）

(d) 其他分部資料

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣 百萬元	商場 人民幣 百萬元	公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	可呈報分部總額 人民幣 百萬元	未分配 人民幣 百萬元	綜合總計 人民幣 百萬元
折舊	**-**	**1**	**1**	**20**	**22**	**296**	**318**
添置非流動資產	**11**	**69**	**1**	**20**	**101**	**4**	**105**

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣 百萬元	商場 人民幣 百萬元	公寓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	可呈報分部總額 人民幣 百萬元	未分配 人民幣 百萬元	綜合總計 人民幣 百萬元
折舊	1	-	1	21	23	292	315
添置非流動資產	4	20	1	66	91	1	92

5. 收益

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
收益的細分					
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益					
客房收益	**-**	**-**	**-**	**385**	**385**
餐飲	**-**	**-**	**-**	**122**	**122**
停車場收益	**-**	**24**	**-**	**-**	**24**
附屬服務收入	**178**	**112**	**59**	**18**	**367**
	178	**136**	**59**	**525**	**898**
租金收入	**773**	**438**	**100**	**-**	**1,311**
總收益	**951**	**574**	**159**	**525**	**2,209**
收益確認時間					
某一時間點	**24**	**28**	**2**	**137**	**191**
一段時間	**154**	**108**	**57**	**388**	**707**
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益	**178**	**136**	**59**	**525**	**898**

5. 收益（續）

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
收益的細分					
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益					
客房收益	-	-	-	371	371
餐飲	-	-	-	119	119
停車場收益	-	23	-	-	23
附屬服務收入	184	115	58	15	372
	184	138	58	505	885
租金收入	845	502	105	-	1,452
總收益	1,029	640	163	505	2,337
收益確認時間					
某一時間點	25	30	3	132	190
一段時間	159	108	55	373	695
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益	184	138	58	505	885

香港財務報告準則第 15 號範圍內的所有客戶合約均為期一年或以下，惟部分管理服務（包括附屬服務）為期一年或以上。就管理服務方面，根據相關租約的條款，本集團有權預先就每一個月之管理服務開出定額賬單，本集團已應用香港財務報告準則第 15 號下實務中的簡易處理方法確認有關金額。誠如香港財務報告準則第 15 號所准許，並無披露所有該等服務分配至餘下履約責任的交易價格。

投資物業的租金總收入包括不取決於任何指數或費率的可變租賃付款人民幣 15 百萬元（2024 年：人民幣 9 百萬元）。

投資物業的直接營運開支（主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本）金額為人民幣 567 百萬元（2024 年：人民幣 541 百萬元）。

6. 其他收入

	2025 年 **人民幣百萬元**	2024 年 人民幣百萬元
銀行利息收入	**48**	64
其他	**8**	3
總計	**56**	67

7. 其他營運開支

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
廣告及推廣	**45**	30
審計費用	**2**	2
保險	**5**	5
代理費用	**30**	32
物業管理人費用	**69**	64
物業管理費	**74**	73
維修及保養	**62**	70
其他雜項開支*（附註）*	**240**	212
印花稅	**1**	2
城鎮土地使用稅	**3**	3
城鎮房產稅	**209**	219
水電及能源費用	**91**	93
增值稅附加費	**9**	10
出售物業、機器及設備虧損	**2**	15
	842	830

附註：　其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本（包括匯兌差額）

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌（收益）虧損淨額	**(62)**	81
償還銀行貸款時之銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兌虧損淨額	**4**	84
無抵押銀行貸款之利息開支	**240**	340
	182	505

9. 管理人費用

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
基本費用	**91**	95
浮動費用	**13**	14
	104	109

10. 房地產投資信託基金開支

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
受託人費用	**3**	3
法律及專業費用	**4**	5
信託行政開支及其他	**5**	4
	12	12

11. 所得稅開支

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
所得稅開支包括：		
當期稅項		
- 中國企業所得稅	**251**	273
- 預提稅	**39**	42
遞延稅項	**(229)**	(212)
	61	103

由於本集團溢利並非產生於或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率 25%計提中國企業所得稅撥備。

中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例亦規定對非中國稅務居民企業從一家中國實體收取的分派溢利（於 2008 年 1 月 1 日後產生的溢利）徵收預提稅。本集團適用預提稅稅率為 5%。於報告期末，有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

12. 每基金單位虧損

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，每基金單位虧損乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔年內虧損人民幣 729 百萬元（2024 年：人民幣 737 百萬元），除以年內已發行之 6,499,269,123 個（2024 年：6,428,644,104 個）基金單位的加權平均數計算，計及年內可發行作管理人服務費用之基金單位。

由於兩個年度均無潛在已發行基金單位，故並無呈列兩個年度的每股基金單位攤薄虧損。

13. 投資物業

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
公允價值		
於年初	**26,057**	27,057
添置	**80**	24
轉撥自物業、機器及設備	**-**	8
轉撥自使用權資產	**-**	66
於損益內確認的公允價值減少	**(1,291)**	(1,098)
於年末	**24,846**	26,057

(a) 本集團的投資物業位於中國北京及重慶，其價值使用公允價值模型計量。

(b) 投資物業於 2025 年及 2024 年 12 月 31 日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的合資格外部估值師 Kroll (HK) Limited（「Kroll」）重估價值。

14. 物業、機器及設備

	樓宇						
	酒店 人民幣百萬元	服務式公寓 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	機器及設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
成本							
於 2024 年 1 月 1 日	2,333	946	21	334	86	272	3,992
年內添置	2	-	-	4	53	6	65
年內出售	(20)	-	-	(1)	-	(6)	(27)
轉撥	205	(190)	-	58	(84)	11	-
轉撥至投資物業	-	-	(21)	-	-	-	(21)
於 2024 年 12 月 31 日	2,520	756	-	395	55	283	4,009
年內添置	**4**	**-**	**-**	**5**	**9**	**7**	**25**
年內出售	**(1)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(6)**	**(7)**
成本調整	**(2)**	**-**	**-**	**(8)**	**-**	**(1)**	**(11)**
轉撥	**1**	**-**	**-**	**1**	**(2)**	**-**	**-**
於 2025 年 12 月 31 日	**2,522**	**756**	**-**	**393**	**62**	**283**	**4,016**
累計折舊							
於 2024 年 1 月 1 日	1,152	489	12	150	-	139	1,942
年內撥備	83	24	1	17	-	23	148
出售時撇銷	(6)	-	-	(1)	-	(5)	(12)
轉撥	150	(150)	-	-	-	-	-
轉撥至投資物業	-	-	(13)	-	-	-	(13)
於 2024 年 12 月 31 日	1,379	363	-	166	-	157	2,065
年內撥備	**86**	**24**	**-**	**20**	**-**	**21**	**151**
出售時撇銷	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(5)**	**(5)**
於 2025 年 12 月 31 日	**1,465**	**387**	**-**	**186**	**-**	**173**	**2,211**
賬面金額							
於 2025 年 12 月 31 日	**1,057**	**369**	**-**	**207**	**62**	**110**	**1,805**
於 2024 年 12 月 31 日	1,141	393	-	229	55	126	1,944

除在建工程外，物業、機器及設備的折舊均在其估計可使用年期內，經計及其估計剩餘價值後，使用直線法提撥以撇銷其成本。

14. 物業、機器及設備（續）

對樓宇及使用權資產的可收回金額作出之評估乃由管理人參考由擁有合適專業資格及對相關地點的類似物業進行估值的經驗的合資格外部估值師 Kroll 於 2025 年及 2024 年 12 月 31 日進行的估值。相關資產的賬面值不超過可收回金額。

15. 使用權資產

	人民幣百萬元
於 2025 年 12 月 31 日	
賬面值	**3,180**
於 2024 年 12 月 31 日	
賬面值	3,347
截至 2025 年 12 月 31 日止年度	
折舊費用	**167**
截至 2024 年 12 月 31 日止年度	
折舊費用	167

16. 貿易及其他應收款項

	2025 年 **人民幣百萬元**	2024 年 人民幣百萬元
貿易應收款項	**19**	20
按金及預付款項	**43**	31
對供應商墊款	**7**	17
應收利息款項	**25**	18
其他應收款項	**41**	42
	135	128
減：非流動資產項下所示金額	**(15)**	-
流動資產項下的貿易及其他應收款項	**120**	128

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025 年 **人民幣百萬元**	2024 年 人民幣百萬元
少於或等於一個月	**13**	15
一至三個月	**4**	2
超過三個月	**2**	3
	19	20

17. 貿易及其他應付款項

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
貿易應付款項	**161**	178
預收款項（*附註(i)*）	**156**	178
其他（*附註(ii)*）	**143**	144
	460	500

附註：

(i) 預收款項包括與酒店分部預收客戶款項以及商場、寫字樓及公寓分部提供的附屬服務有關的合約負債，金額為人民幣58百萬元（2024年12月31日：人民幣65百萬元）。

(ii) 其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
少於或等於三個月	**75**	61
超過三個月	**86**	117
	161	178

18. 銀行貸款

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
無抵押定期貸款	**5,049**	5,788
借貸手續費用	**(11)**	(11)
	5,038	5,777

以上銀行貸款的到期日如下：

	2025年 **人民幣百萬元**	2024年 人民幣百萬元
一年內	**2,076**	1,296
一年以上但不超過兩年	**1,649**	2,125
兩年以上但不超過五年	**1,313**	2,356
	5,038	5,777
減：流動負債項下列示金額	**(2,076)**	(1,296)
一年後到期金額	**2,962**	4,481

18. 銀行貸款（續）

本集團於 2025 年 1 月 13 日獲授予人民幣 568 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2025 年 12 月 31 日動用的信貸融資總額為人民幣 568 百萬元。其按固定利率計息，並應於 2028 年 1 月全額償還。

本集團於 2021 年 12 月 15 日獲授予的信貸融資 600 百萬港元（相當於人民幣 568 百萬元）已於 2025 年 1 月全額償還。

本集團於 2025 年 5 月 8 日獲授予人民幣 400 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2025 年 12 月 31 日動用的信貸融資總額為人民幣 400 百萬元。其按固定利率計息，並應於 2028 年 6 月全額償還。

本集團於 2025 年 6 月 17 日獲授予人民幣 350 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於 2025 年 12 月 31 日動用的信貸融資總額為人民幣 350 百萬元。其按固定利率計息，並應於 2028 年 6 月全額償還。

本集團於 2022 年 6 月 24 日獲授予的信貸融資 800 百萬港元（相當於人民幣 732 百萬元）已於 2025 年 6 月全額償還。

本集團於 2025 年 8 月 29 日獲授予人民幣 300 百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金。本集團於 2025 年 12 月 31 日並無動用信貸融資。

本集團於 2024 年 6 月 12 日獲授予的信貸融資人民幣 700 百萬元已於 2025 年 12 月全額償還。

所有銀行貸款由受託人（作為匯賢產業信託受託人的身份）及匯賢產業信託若干附屬公司提供擔保。

19. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於 2025 年 12 月 31 日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣 20,703 百萬元（2024 年：人民幣 21,420 百萬元）及於 2025 年 12 月 31 日已發行的共 6,523,199,235 個（2024 年：6,463,373,956 個）基金單位計算。